



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384392

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016876-91.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes ADMILSON ELIAS COSTA, ANDREA DA COSTA, ANA LÍDIA DA COSTA ANGELO e ADILSON DA COSTA, são apelados DOUGLAS MARTINS DA COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), JAILTON SABINO PESSOA (JUSTIÇA GRATUITA) e SILVANA DA COSTA SABINO PESSOA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1016876-91.2024.8.26.0577

Apelante: Admilson Elias Costa e outros

Apelado: Douglas Martins da Costa e outros

Relator(a): ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Voto n. 387

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PAGAMENTO DE ALUGUERES PELOS OCUPANTES DO IMÓVEL COMUM, ATÉ A DESOCUPAÇÃO. PROCEDÊNCIA PARCIAL.

I. Caso em Exame

Ação de extinção de condomínio, cumulada com arbitramento de aluguéis e alienação judicial do imóvel comum. Sentença de procedência condenou os réus ao pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel, com valor a ser fixado em liquidação. Embargos de declaração rejeitados. Recurso de ADMILSON e ANA LÍDIA para reforma da sentença.

II. Questão em Discussão

2. Consiste em determinar a responsabilidade de todos os réus pelo pagamento dos aluguéis, considerando que ADMILSON e ANA LÍDIA *não usufruem do imóvel*.

III. Razões de Decidir

3. A sentença carece de fundamentação ao condenar ADMILSON e ANA LÍDIA, que não residem no imóvel, ao pagamento de aluguéis. Violação, ademais, do princípio da adstrição, caracterizando-se como *extra petita*, uma vez que, em relação a estes réus, não houve pedido de condenação ao pagamento de aluguéis (indenização).

4. Apenas ANDREA e ADILSON residem no imóvel e devem, portanto, pagar o aluguel correspondente às quotas dos autores, diante da utilização exclusiva.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido. Afastada a condenação de ADMILSON e ANA LÍDIA ao pagamento dos aluguéis. Apenas ANDREA e ADILSON devem pagar o aluguel correspondente às quotas dos autores, observando os limites do pedido e ausência de reconvenção.

Tese de julgamento: 1. Apenas os residentes no imóvel comum, aqueles que fazem uso exclusivo do bem, devem arcar com os aluguéis (indenização). 2. A sentença deve respeitar o princípio da adstrição/congruência.

arbitramento de aluguéis e alienação judicial do imóvel comum.

Sentença de procedência de fls. 151/155, cujo relatório se adota, condenou os réus – demais condôminos do imóvel - ao pagamento de aluguel (correspondentes às cotas- partes do valor locativo), pelo uso exclusivo do bem, com valor da locação a ser fixado em fase de liquidação.

Embargos de declaração por ANDREA e OUTRO a fls. 160/164, para sanar a omissão sobre quem deve pagar e receber os alugueres, já que ADMILSON e ANA LÍDIA não usufruem do imóvel, rejeitados a fls. 169/172.

Recurso de ADMILSON e ANA LÍDIA para reforma, nos mesmos moldes dos declaratórios.

Não foram oferecidas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO.

A r. Sentença de fls. 151/155 merece reforma para afastar a condenação de ADMILSON e ANA LÍDIA ao pagamento dos alugueres.

Assim é porque relevantes os argumentos dos embargos declaratórios, que foram rejeitados em decisão genérica, sem qualquer análise do caso concreto.

De fato, incontroverso que apenas os requeridos ANDREA e ADILSON residem com exclusividade no imóvel comum, conforme inclusive narrado na inicial, carecendo a r. Sentença de fundamentação para a condenação dos demais coproprietários-réus (ADMILSON e ANA LÍDIA), conjuntamente, ao pagamento de aluguel, que tem natureza indenizatória em razão do uso exclusivo da coisa. Neste ponto, pois, a sentença configurou-se como *extra petita*. Com esta orientação:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO
RECURSO ESPECIAL. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA
OU ADSTRIÇÃO. CORRELAÇÃO ENTRE O PEDIDO E

O PROVIMENTO JUDICIAL. NECESSIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 141 E 492 DO CPC/2015. DECISÃO MANTIDA.

1. Esta Corte Superior entende que, consoante o princípio da congruência ou adstrição, exige-se a adequada correlação entre o pedido e o provimento judicial, sob pena de nulidade por julgamento citra, extra ou ultra petita.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.976.331/PE, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 10/10/2024.)

Portanto, apenas ANDREA e ADILSON devem pagar o aluguel correspondente às quotas dos autores (16,66% para DOUGLAS e 16,66% para SILVANIA/JAILTON), conforme, aliás, expressamente postulado a fls. 08 da petição inicial.

Embora ADMILSON e ANA LÍDIA, em tese, também possuam direito similar de recebimento da respectiva quota-parte, a Sentença, como já salientado, é limitada pelo pedido formulado pelo polo ativo, por força do princípio da adstrição/congruência, sendo que não formulado pedido reconventional por esses requeridos.

Logo, a sentença deve ser retificada, conforme já fundamentado.

Ante o exposto, por meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso para afastar a condenação de ADMILSON e ANA LÍDIA ao pagamento dos alugueres e, portanto, fixar que apenas ANDREA e ADILSON devem pagar o aluguel (indenização) correspondente às quotas dos autores (16,66% para DOUGLAS e 16,66% para SILVANIA/JAILTON).

Sem alteração sucumbencial em relação aos réus Andrea e Adilson, ficando excluída a condenação de Admilson e Ana Lídia.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No mais, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
RELATOR